

Số: 01/BC-CT-HĐQT

Hòa Bình, ngày 02 tháng 4 năm 2024

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN SUDICO HÒA BÌNH**

(V/v: Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024)

Kính thưa: – Quý vị Đại biểu khách quý;
– Quý vị Cổ đông SUDICO Hòa Bình;
– Thưa toàn thể Đại hội.

Hội đồng quản trị Công ty trân trọng báo cáo đến toàn thể Quý vị cổ đông về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư năm 2023 cũng như việc chỉ đạo, giám sát của HĐQT đối với hoạt động quản lý, điều hành của Ban Tổng giám đốc Công ty trong năm 2023, phương hướng chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 như sau:

I. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2023:

Năm 2023, tình hình kinh tế trong nước tiếp tục gặp nhiều khó khăn, Công ty đã nỗ lực triển khai thực hiện kế hoạch. Tuy nhiên, do công tác GPMB của cơ quan nhà nước gặp nhiều khó khăn vướng mắc khách quan; Thị trường bất động sản trên địa bàn thành phố Hòa Bình trầm lắng, ít biến động cả về nguồn cung, cầu, giá bán, mức độ quan tâm và sức hấp thụ, số lượng giao dịch và thanh khoản thấp, giá giao dịch giảm dẫn đến công tác đầu tư, kinh doanh bán hàng không triển khai theo mục tiêu kế hoạch đề ra, ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động SXKD của Công ty, kết quả chưa đạt được so với kế hoạch, cụ thể như sau:

1. Về các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh chính:

ĐVT: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện năm 2023	
			Thực hiện	Tỷ lệ (%) HTKH
1	Hoạt động đầu tư	237.090	29.603	12,26%
2	Tổng giá trị SXKD	115.631	1.717	1,48%
3	Tổng doanh thu	110.517	1.713	1,55%
4	Lợi nhuận trước thuế	18.630	(8.136)	N/A

Ghi chú: N/A (Không tính % tăng trưởng do kết quả thực hiện SXKD năm 2023 của Công ty bị lỗ).

2. Một số nhiệm vụ chính triển khai dự án:

2.1. Dự án khu dân cư Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình:

- Thủ tục pháp lý.

Ngày 01/12/2023, Sudico Hòa Bình đã có công văn số 103/CV-CT-KTKH gửi Sở Xây dựng Hòa Bình về việc gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng đầu tư dự án.

• **Công tác bồi thường GPMB:**

❖ **Đất nông nghiệp.**

❖ Đất nông nghiệp đã phê duyệt phương án bồi thường GPMB (diện tích 12,606ha):

+ Trong năm 2023, Công ty đã hoàn thành chi trả bồi thường GPMB theo quy định của Nhà nước và hỗ trợ an sinh xã hội của Chủ đầu tư đối với 41 hộ dân, số tiền 18,376 tỷ đồng, diện tích 2,858ha chiếm khoảng 25% diện tích đất nông nghiệp.

❖ Đất nông nghiệp còn lại chưa phê duyệt phương án bồi thường GPMB (Diện tích 0,28ha):

- Hoàn thành kiểm đếm; Hoàn thành niêm yết công khai phương án dự kiến bồi thường GPMB đối với 06 hộ dân, diện tích 475,7m² tại thông báo số 866/TB-TTPTQĐ ngày 22/11/2023 của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hòa Bình.

- Hoàn thành đo đạc, trích đo ngoài thực địa, lập hồ sơ địa chính đối với đất nông nghiệp của 02 hộ dân đang sử dụng đất thuộc UBND phường quản lý để triển khai thực hiện công tác quy chủ.

❖ **Đất ở:**

- Hoàn thành công tác kiểm đếm đối với 21 hộ dân theo quy định.

❖ **Đất công:**

- Đất nuôi trồng thủy sản: Hoàn thành thanh lý hợp đồng thuê đất đối với 01 hộ dân; Đơn đốc UBND phường Thịnh Lang thanh lý hợp đồng thuê đất nuôi trồng thủy sản đối với 01 hộ dân còn lại;

- Nhà văn hóa tổ 9: Đơn đốc Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hòa Bình xây dựng phương án bồi thường GPMB theo quy định;

- Đất trụ sở 4.873,5m²: Hoàn thành niêm yết công khai theo quy định tại thông báo số 866/TB-TTPTQĐ ngày 22/11/2023 của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hòa Bình.

- Đất nông nghiệp do phường quản lý; Đất thủy sản: Bám Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hòa Bình xây dựng phương án dự kiến bồi thường GPMB.

❖ **Công tác khác:**

- Hoàn thành báo cáo tài chính sau kiểm toán năm 2023; Hoàn thành công tác kiểm tra thực hiện các quy định pháp luật về BHXH, BHYT, BHTN.

- Làm việc với các tổ chức tín dụng tìm kiếm nguồn vốn ngân hàng phục vụ đầu tư các dự án.

2.2. Dự án Mở rộng phía Đông Nam khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo:

• **Công tác GPMB phần diện tích còn lại của dự án (3,3267ha)**

- Thực hiện các thủ tục bồi thường, hỗ trợ GPMB của dự án theo kế hoạch thu hồi đất số 3213/KH-UBND ngày 7/9/2022 của UBND thành phố Hòa Bình;
- Giải quyết tồn tại đối với công tác xác định nguồn gốc đất 5%.

❖ **Đối với đất nông nghiệp.**

- Đối với 21 hộ dân hoàn thành phương án dự kiến bồi thường GPMB;
- + Hoàn thành niêm yết công khai phương án dự kiến bồi thường GPMB theo thông báo số 942/TTPTQĐ ngày 18/8/2023 của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hòa Bình.
- + UBND phường Quỳnh Lâm hoàn thành báo cáo Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hòa Bình về việc xin hỗ trợ cây cối hoa màu trồng sai mục đích trên đất nông nghiệp; Bám sát Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hòa Bình trình phòng TNMT-UBND thành phố Hòa Bình;
- + Hoàn thiện phương án bồi thường GPMB trình phòng TNMT-UBND thành phố thẩm định.
- Đối với 46 hộ dân hoàn thành kiểm đếm;
- + Hoàn thành báo cáo UBND thành phố Hòa Bình về việc rà soát thừa đất 5%. Bám phòng TNMT-UBND thành phố Hòa Bình dự thảo báo cáo.
- Đối với 14 hộ dân chưa thực hiện kiểm đếm: Xác định nguồn gốc đất, quy chủ để hoàn thiện danh sách kiểm đếm bắt buộc.

❖ **Đối với diện tích đất ở.**

- Hoàn thành kiểm đếm đất đai, tài sản trên đất đối với 23/26 hộ dân (diện tích 1.884,4/2.438,8m²); Phối hợp vận động thực hiện kiểm đếm 03 hộ dân còn lại;
- Bám phòng TNMT-UBND thành phố Hòa Bình thẩm định văn bản định giá đất ở cụ thể phục vụ công tác GPMB;
- Ngày 20/12/2022, UBND thành phố Hòa Bình ban hành văn bản số 4747/UBND-TNMT về vị trí tái định cư đối với các hộ gia đình, cá nhân thuộc dự án Mở rộng phía Đông Nam khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo tại tổ dân phố Miếu, phường Trung Minh, thành phố Hòa Bình. Tuy nhiên phần lớn các hộ dân không đồng ý vị trí tái định cư và có kiến nghị vị trí tái định cư tại phường Quỳnh Lâm, TP Hòa Bình.
- Ngày 6/4/2023, phòng TNMT-UBND thành phố Hòa Bình ban hành văn bản số 165/PTNMT về việc tái định cư đối với các hộ dân, cá nhân thuộc dự án Mở rộng phía Đông Nam khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo. Theo nội dung văn bản, hiện nay trên địa bàn phường Quỳnh Lâm không có quy hoạch và vị trí tái định cư.
- Ngày 25/7/2023, Sudico Hòa Bình đã có công văn số 59/CV-CT-ĐT&TT gửi UBND tỉnh Hòa Bình về việc tháo gỡ vướng mắc GPMB và bố trí tái định cư dự án Mở rộng phía Đông Nam khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo. Theo nội dung văn bản Sudico Hòa Bình đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch khu đất CC1 dự án Mở rộng phía Đông Nam khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo, thành phố Hòa Bình để tạo quỹ đất bố trí tái định cư. Đến ngày 14/8/2023, Văn phòng UBND tỉnh Hòa Bình ban hành văn bản số 6899/VPUBND-KTN về việc điều chỉnh cục bộ quy

hoạch khu đất CC1 dự án Mở rộng phía Đông Nam khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo, thành phố Hòa Bình. Theo nội dung văn bản, việc điều chỉnh cục bộ lô đất CC1 sẽ được xem xét sau khi quy hoạch phân khu được phê duyệt và giải quyết dứt điểm các nội dung của Kiểm toán nhà nước tại thông báo số 402/TB-KTNN ngày 01/7/2022;

❖ **Đất công:**

- Hoàn thiện hồ sơ pháp lý để xây dựng phương án dự kiến bồi thường GPMB đối với diện tích đất UBND phường, Trạm y tế phường Quỳnh Lâm, Trường Tiểu học Quỳnh Lâm.
- **Công tác thi công HTKT phục vụ bàn giao theo quy định nhà nước.**
- Hoàn thành công tác chỉnh trang khu đất LK8 phục vụ công tác kinh doanh.
- Hoàn thành thi công nút giao tuyến giao thông N1 nối với đường Chi Lăng thành phố Hòa Bình;
- Hoàn thành thi công hạng mục đầu nối tạm tuyến đường N1 với xóm 5 phường Quỳnh Lâm, thành phố Hòa Bình;
- Hoàn thành hồ sơ quyết toán giai đoạn I, giai đoạn II (giao thông, thoát nước, cấp điện), kè hồ;
- Hoàn thành nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng giao thông giai đoạn IV;
- Ngày 22/12/2023, Sudico Hòa Bình đã có công văn số 111/CV-CT-QLKT gửi UBND thành phố Hòa Bình về việc bàn giao hạng mục khu hồ điều hòa thuộc dự án Mở rộng phía Đông Nam khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo;
- Kiểm tra công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch của dự án.

• **Công tác nộp bổ sung tiền sử dụng đất theo kiến nghị của KTNN:**

Hoàn thành nộp bổ sung tiền sử dụng đất giai đoạn II theo kiến nghị của KTNN tại văn bản số 4958/TB-CTHBI ngày 04/11/2022 của Cục thuế tỉnh Hòa Bình.

• **Công tác kinh doanh:**

Khảo sát, thu thập thông tin, phân tích thị trường bất động sản trên địa bàn thành phố Hòa Bình, xây dựng phương án kinh doanh khu LK8.

• **Công tác khác:**

Phối hợp Sở, ngành liên quan khắc phục về quản lý xây dựng quy hoạch dự án theo kiến nghị của Kiểm toán nhà nước.

II. Một số nguyên nhân chính dẫn đến việc không đạt mục tiêu kế hoạch năm 2023 của Công ty:

Các dự án do Sudico Hòa Bình đang thực hiện đều là các dự án do Nhà nước thu hồi, giao đất cho Chủ đầu tư. Trong quá trình triển khai thực hiện công tác giải phóng mặt bằng của Cơ quan quản lý nhà nước gặp nhiều khó khăn, vướng mắc khách quan. Mặt khác, tình hình thị trường bất động sản trầm lắng mức thanh khoản thấp làm ảnh hưởng đến hoạt động SXKD và đầu tư năm 2023 của Công ty, cụ thể:

1. Dự án Khu dân cư Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình:

Sudico Hòa Bình đã thực hiện hỗ trợ an sinh xã hội (từ tháng 7/2023 đến nay) đối với đất nông nghiệp đã được phê duyệt phương án bồi thường GPMB, cũng nhận được sự đồng tình của các hộ dân. Tuy nhiên vẫn còn nhiều hộ dân chưa đồng thuận với đơn giá bồi thường GPMB được duyệt và có tâm lý chờ đợi luật đất đai mới dẫn đến làm chậm tiến độ GPMB, giao đất, tính và nộp tiền sử dụng đất.

Mặt khác công tác chuẩn bị nguồn vốn chưa đáp ứng kịp thời để thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ GPMB đối với các hộ dân đã được vận động và đồng thuận nhận tiền bồi thường GPMB và hỗ trợ an sinh xã hội của chủ đầu tư vì vậy làm ảnh hưởng phần nào đến tâm lý của các hộ dân muốn nhận tiền. (Đã có một số trường hợp người dân có ý kiến tạm dừng để suy nghĩ lại)

2. Dự án Mở rộng phía Đông Nam khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo:

• Công tác GPMB:

+ Đất nông nghiệp:

Thời điểm hiện tại, dự án còn khoảng 3,326ha đang thực hiện công tác GPMB. Tuy nhiên, hiện nay công tác GPMB gặp nhiều vướng mắc khách quan dẫn đến không đảm bảo tiến độ theo kế hoạch số 3213/KH-UBND của UBND thành phố Hòa Bình về kế hoạch thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ và tái định cư để thực hiện dự án.

Đối với đất nông nghiệp: Một số hộ dân không phối hợp kiểm đếm; Công tác quản lý, lưu trữ hồ sơ tài liệu qua nhiều thời kỳ của địa phương còn nhiều bất cập dẫn đến việc xác minh nguồn gốc đất của các hộ dân gặp nhiều khó khăn, vướng mắc và mất rất nhiều thời gian. Các hộ dân không đồng ý mức giá bồi thường GPMB của Nhà nước và có tâm lý chờ đợi Luật đất đai mới có hiệu lực.

+ Đất ở:

Một số hộ dân không hợp tác kiểm đếm; Công tác bố trí tái định cư gặp nhiều vướng mắc do các hộ dân không đồng thuận với vị trí tái định cư tại phố Miêu, phường Trung Minh, thành phố Hòa Bình do UBND thành phố Hòa Bình giới thiệu. Hiện nay, Sudico Hòa Bình đang tiếp tục làm việc với UBND thành phố Hòa Bình, UBND phường Quỳnh Lâm để tìm phương án tháo gỡ tồn tại liên quan đến công tác tái định cư.

• Công tác kinh doanh:

Năm 2023 thị trường bất động sản cả nước nói chung và thị trường bất động sản trên địa bàn thành phố Hòa Bình nói riêng trầm lắng, ít biến động cả về nguồn cung, nguồn cầu, giá bán mức độ quan tâm và sức hấp thụ giảm, một vài nhà đầu tư có rao bán nhỏ lẻ nhưng rất ít giao dịch thứ cấp. Do thị trường yếu, giá kinh doanh khó đạt như kỳ vọng nên Công ty chưa triển khai kinh doanh khu LK8, ảnh hưởng đến chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận và nguồn vốn phục vụ công tác GPMB của các dự án.

III. Hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty trong năm 2023:

- Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã ban hành các Nghị quyết, Quyết định và chỉ thị phù hợp với các quy định của Nhà nước, Điều lệ và quy chế của Công ty để chỉ đạo, giám sát kịp thời hoạt động quản lý điều hành của Ban Tổng giám đốc liên quan đến tất cả các lĩnh vực hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty.

- Trong năm qua, HĐQT đã tổ chức đại hội cổ đông định kỳ để xin ý kiến biểu quyết của Đại hội cổ đông về kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2022 và kế hoạch SXKD và đầu tư năm 2023.
- Năm 2023, Hội đồng quản trị Công ty đã tiến hành các cuộc họp và ban hành các Nghị quyết triển khai các công việc trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm được Pháp luật, Điều lệ Công ty quy định, cụ thể như sau:
 - + Số lượng cuộc họp HĐQT: 04 cuộc họp.
 - + Số lượng Nghị quyết ban hành: 13 Nghị quyết.

(Có danh mục chi tiết kèm theo)

IV. Kết quả giám sát đối với Tổng giám đốc và cán bộ quản lý:

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị thường xuyên giám sát hoạt động của Tổng giám đốc, các Phó Tổng giám đốc, cán bộ quản lý trong việc thực hiện các nhiệm vụ mục tiêu đề ra. Nhìn chung, Ban Tổng giám đốc đã triển khai thực hiện được phần lớn các nhiệm vụ theo yêu cầu của Hội đồng quản trị phù hợp với các quy định của Nhà nước và của Công ty.

V. Phương hướng nhiệm vụ và chỉ đạo SXKD năm 2024 của Hội đồng quản trị:

1. Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng tới hoạt động SXKD năm 2024:

1.1. Thuận lợi:

- Các dự án của Công ty nằm tại trung tâm thành phố, sản phẩm của SUDICO tại thị trường Hòa Bình được đánh giá cao do được đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hoàn chỉnh, thu hút được sự quan tâm của các nhà đầu tư;
- Công ty có đội ngũ CBCNV giàu kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý dự án và kinh doanh bất động sản, đoàn kết gắn bó với Công ty.

1.2. Khó khăn:

- Kinh tế năm 2024 vẫn còn nhiều khó khăn và diễn biến khó lường, chính sách vay vốn cho lĩnh vực bất động sản vẫn chưa thực sự mở, thị trường bất động sản đặc biệt kém về nguồn cầu, số lượng giao dịch cũng như thanh khoản thấp, giá giao dịch giảm.
- Việc tính toán tiền sử dụng đất theo giá thị trường, quy định tăng mức hỗ trợ bồi thường giải phóng mặt bằng làm gia tăng chi phí đầu vào, tăng giá thành sản phẩm. Người dân có tâm lý chờ đợi các quy định của Luật đất đai mới làm ảnh hưởng đến tiến độ GPMB.
- Nguồn vốn tự có của doanh nghiệp hạn chế.

2. Phương hướng nhiệm vụ và chỉ đạo thực hiện kế hoạch SXKD năm 2024:

Để thực hiện các mục tiêu, kế hoạch năm 2024 của Công ty, Hội đồng quản trị kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua một số nội dung chính như sau:

2.1. Chỉ đạo công tác điều hành và tổ chức sản xuất:

a. Dự án Khu dân cư Thịnh Lang - TP Hòa Bình:

- **Thủ tục pháp lý:**

- Hoàn thành gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng dự án đầu tư: tháng 04/2024.
- Hoàn thành công tác đăng ký các dự án của Công ty vào danh mục kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của Thành phố Hòa Bình.

- **Công tác GPMB:**

- ❖ **Đất nông nghiệp đã phê duyệt phương án (12,606ha)**

Hoàn thành chi trả tiền bồi thường GPMB và hỗ trợ an sinh xã hội của chủ đầu tư và giao đất: Dự kiến Quý III/2024.

- ❖ **Đất nông nghiệp còn lại, đất ở, đất công:**

- Hoàn thành các thủ tục kiểm đếm, thẩm định, phê duyệt phương án GPMB, thu hồi đất theo quy định: Quý III/2024.

- Hoàn thành GPMB, giao đất: Quý III/2024

- ❖ Hoàn thành tính và nộp một phần tiền sử dụng đất: Quý III – Quý IV/2024;

- ❖ Tổ chức thực hiện đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật: Quý IV/2024.

- b. Dự án Mở rộng phía Đông Nam Khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo:**

- Phần diện tích còn lại chưa hoàn thành GPMB 3,326ha:

- **Công tác GPMB:**

- ❖ **Đất nông nghiệp, đất ở, đất công**

Xây dựng phương án, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường GPMB; Phương án bố trí tái định cư: từ quý I – quý IV/2024.

- ❖ **Công tác thi công HTKT bàn giao cho cơ quan nhà nước quản lý:**

- Thực hiện công tác quản lý xây dựng đối với các hộ gia đình;
- Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng phần còn lại của Dự án

- ❖ **Công tác kinh doanh:**

- Phê duyệt phương án và tổ chức triển khai kinh doanh khu đất LK8: Dự kiến thực hiện trong quý II – quý IV/2024.

- c. Kế hoạch SXKD và đầu tư năm 2024:**

- Tổng giá trị đầu tư: 386,558 tỷ đồng.
- Tổng doanh số: 110,692 tỷ đồng.
- Doanh thu: 106,025 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 18,567 tỷ đồng.

Để đảm bảo hiệu quả đầu tư, hiệu quả kinh doanh đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty được chủ động điều chỉnh Kế hoạch SXKD năm 2024 (nếu thấy cần thiết) cho phù hợp với tình hình, diễn biến của thị trường bất động sản và đặc thù kinh tế vĩ mô năm 2024.



2.2. Chỉ đạo công tác đầu tư:

- Đối với các dự án của Công ty, HĐQT sẽ chỉ đạo nghiên cứu phương án đầu tư phù hợp với ranh giới được giao đất, phù hợp với thực tế nhằm đạt hiệu quả cao nhất;
- Tăng cường công tác quản lý đầu tư các dự án, đặc biệt chú trọng thực hiện thủ tục, trình tự đầu tư theo đúng các quy chế, quy định về quản lý đầu tư của Nhà nước và của Công ty.

2.3. Chỉ đạo công tác tài chính:

- Lựa chọn thời điểm phù hợp để tăng vốn điều lệ theo lộ trình đảm bảo vốn phục vụ sản xuất kinh doanh và đáp ứng vốn đối ứng thực hiện các dự án theo quy định.
- Làm việc với các tổ chức tín dụng về nguồn vốn triển khai các dự án cho Công ty và các đối tác về việc hợp tác đầu tư. Chuẩn bị nguồn vốn đầu tư xây dựng và chi trả công nợ nhà thầu thi công các dự án của Công ty.

2.4. Chỉ đạo công tác kinh doanh:

- Xây dựng phương án kinh doanh của từng dự án phù hợp với tình hình thị trường từng thời điểm;
- Tăng cường hoạt động chăm sóc khách hàng, nâng cao uy tín, hình ảnh thương hiệu SUDICO là niềm tin cho mọi khách hàng.

VI. Các vấn đề khác:

1. Phương án phân phối lợi nhuận, chia cổ tức, trích lập và sử dụng các quỹ từ lợi nhuận năm 2023:

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Số tiền
1	Lợi nhuận sau thuế còn lại năm trước chuyển sang	Đồng	1.410.804.546
2	Lợi nhuận sau thuế năm 2023	Đồng	(8.136.024.066)
3	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế lũy kế chưa phân phối đến ngày 31/12/2023 (1+2)		(6.725.219.520)

Năm 2023, do thị trường yếu, giá kinh doanh khó đạt như kỳ vọng nên Công ty chưa triển khai kinh doanh khu LK8, ảnh hưởng đến doanh thu, vì vậy kết quả hoạt động SXKD của Công ty không có lãi và lỗ lũy kế. Do vậy Công ty không thực hiện chi trả cổ tức và trích lập các quỹ.

2. Điều chỉnh Phương án tăng vốn điều lệ

Theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2023 ngày 06/12/2023, vốn điều lệ công ty sẽ tăng từ 125 tỷ lên 250 tỷ đồng. Tuy nhiên do nhiều các yếu tố khách quan, trong năm 2023 Công ty chưa thực hiện việc tăng vốn điều lệ nêu trên.

Để đảm bảo nguồn vốn triển khai thực hiện đầu tư các dự án, đảm bảo tỷ lệ vốn chủ sở hữu theo quy định đối với các dự án của Công ty, cũng như nâng cao năng lực tài chính

trong công tác phát triển dự án; Hội đồng quản trị Công ty đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc điều chỉnh tăng vốn điều lệ như sau:

➤ **Phương án điều chỉnh tăng vốn điều lệ Công ty cổ phần SUDICO Hoà Bình:**

- Tổ chức phát hành: Công ty cổ phần SUDICO Hoà Bình
- Loại chứng khoán phát hành: cổ phiếu phổ thông.
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phần.
- Vốn điều lệ hiện nay: 125.000.000.000 đồng.
- Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 12.500.000 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 16.000.000 cổ phiếu.
- Tổng giá trị dự kiến phát hành theo mệnh giá: 160.000.000.000 đồng.
- Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành : 28.500.000 cổ phiếu
- Vốn điều lệ dự kiến sau khi phát hành: 285.000.000.000 đồng
- Giá chào bán dự kiến: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông của SUDICO HB tại thời điểm chốt danh sách cổ đông theo quy định của pháp luật.
- Phương thức chào bán: Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua.
- Tỷ lệ thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu: Tỷ lệ **1:1,28** tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu sẽ được hưởng 128 quyền mua. Nghĩa là cổ đông đang sở hữu 100 cổ phiếu sẽ được mua thêm 128 cổ phiếu phát hành thêm.
- Phương thức xử lý cổ phiếu chưa phân phối hết: Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu không được mua hết và/hoặc từ chối mua và/hoặc đến hết hạn đóng tiền mua cổ phiếu mà không đóng tiền mua sẽ được phân phối tiếp cho các đối tượng khác (Nhà đầu tư cá nhân hoặc tổ chức khác) với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động quyết định phương án tìm kiếm, lựa chọn Nhà đầu tư để phân phối tiếp số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu không được mua hết, đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định pháp luật.
- Các hạn chế liên quan đến việc hạn chế chuyển nhượng cổ phần:
 - ✓ Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ không bị hạn chế chuyển nhượng.
 - ✓ Trường hợp Công ty thực hiện phân phối cổ phiếu chưa chào bán hết (do cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua) cho các nhà đầu tư có nhu cầu thì số cổ phiếu chào bán nêu trên cũng không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:
Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành khoảng 160.000.000.000 đồng.
Toàn bộ số tiền nêu trên sẽ được cân đối cho việc bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và thực hiện đầu tư các dự án của Công ty (Dự án Khu dân cư Thịnh Lang

và Dự án Mở rộng phía Đông Nam Khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình).

- Phương án xử lý trong trường hợp chào bán không đạt tỷ lệ chào bán thành công hoặc không thu đủ số tiền tối thiểu như dự kiến:
 - + Đối với số cổ phiếu không bán hết, HĐQT quyết định đối tượng chào bán, giá chào bán với nguyên tắc giá chào bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu; hoặc/và
 - + HĐQT quyết định sử dụng nguồn vốn vay để bổ sung.

Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa được phân phối hết này được hủy và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt chào bán. HĐQT cân nhắc lựa chọn và điều chỉnh phương án sử dụng vốn để đảm bảo không ảnh hưởng đến nguồn vốn cũng như hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Thời điểm thực hiện: Dự kiến từ Quý 2/2024 -:- Quý 3/2024. Thời gian thực hiện cụ thể giao cho HĐQT quyết định trên cơ sở phù hợp kế hoạch sản xuất kinh doanh và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị:
Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện:

- ✓ Lựa chọn thời điểm phát hành cụ thể, thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc hoàn tất phương án phát hành và triển khai thực hiện theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật hiện hành, đảm bảo lợi ích cho cổ đông.
- ✓ Trong trường hợp cần thiết, HĐQT được quyền điều chỉnh, sửa đổi các nội dung phương án phát hành này khi có ý kiến của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật và điều lệ của Công ty (nếu có). Giải trình hồ sơ xin phép phát hành gửi các cơ quan chức năng khác.
- ✓ Sửa đổi, bổ sung kế hoạch sử dụng vốn thu được, để đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật, phù hợp với thực tế kinh doanh và đem lại hiệu quả cho Công ty;
- ✓ Xử lý số cổ phiếu lẻ; xử lý cổ phiếu không được đăng ký mua hết hay dừng đợt phát hành. Xây dựng phương án xử lý trong trường hợp chào bán không đủ số tiền như dự kiến.
- ✓ Phê duyệt các hợp đồng và các tài liệu khác liên quan đến việc chào bán cổ phiếu.
- ✓ Thực hiện các thủ tục chốt danh sách cổ đông cho việc phát hành. Hoàn tất các thủ tục cần thiết để tăng vốn điều lệ của Công ty.
- ✓ Thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty và Giấy chứng nhận đăng

ký doanh nghiệp liên quan đến việc thay đổi mức vốn điều lệ sau khi kết thúc việc chào bán cổ phiếu.

3. Quyết toán thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký công ty năm 2023 và Dự toán thù lao năm 2024:

3.1 Quyết toán thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký năm 2023

- Dự toán thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký công ty năm 2023 đã được ĐHĐCĐ thường niên 2023 thông qua là: 288.000.000 đồng (khi chỉ tiêu lợi nhuận hoàn thành và vượt kế hoạch)

- Trong năm 2023, Công ty đã không hoàn thành kế hoạch lợi nhuận theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 (lợi nhuận âm so với kế hoạch), căn cứ theo quy định lấy chỉ tiêu lợi nhuận để đánh giá, do vậy năm 2023, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký Công ty không được hưởng thù lao.

3.2 Dự toán thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Thư ký Công ty năm 2024:

- Khi tỷ lệ hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty $\geq 100\%$ (lấy chỉ tiêu lợi nhuận để đánh giá), mức thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Thư ký công ty được hưởng như sau:

TT	Thành phần	Số tiền (VNĐ)/tháng	Số lượng	Cộng
1	Chủ tịch Hội đồng quản trị	5.000.000	01	60.000.000
2	TV HĐQT, Trưởng BKS	3.000.000	05	180.000.000
3	Thành viên Ban kiểm soát	1.000.000	02	24.000.000
4	Thư ký Công ty	2.000.000	01	24.000.000
	Tổng cộng			288.000.000

- Khi tỷ lệ hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty $< 100\%$ (Lấy chỉ tiêu lợi nhuận để đánh giá), mức thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Thư ký Công ty được chi trả tương ứng với tỷ lệ hoàn thành kế hoạch nhưng không thấp hơn 70% mức thù lao trên.

4. Phương án lựa chọn Đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024:

- Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 thông qua việc Ủy quyền cho Hội đồng quản trị SUDICO Hòa Bình chủ động lựa chọn đơn vị kiểm toán có uy tín để thực hiện soát xét Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2024 và Kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của SUDICO Hòa Bình.

5. Thay đổi tên Công ty.

- Hội đồng quản trị kính trình Đại Hội đồng cổ đông thường niên 2024 thông qua việc đổi tên Công ty và ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty chủ động xem xét, quyết định lựa chọn đổi tên Công ty vào thời điểm thích hợp và phù hợp với quy định của pháp luật.

6. Quyết định một số vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông:

- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty chủ động lựa chọn các tổ chức tín dụng, ngân hàng và chủ động sử dụng tài sản hợp pháp của Công ty làm tài sản đảm bảo tiền vay, thế chấp bảo lãnh (nếu có); chủ động quyết định hạn mức vay tín dụng, hạn mức bảo lãnh (nếu có); phát hành trái phiếu để đảm bảo nguồn vốn triển khai thực hiện các dự án của Công ty.
- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty chủ động phê duyệt phương án, chi phí của Chủ đầu tư hỗ trợ chi trả cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức có đất bị thu hồi (phù hợp với thị trường), nhằm đẩy nhanh công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đối với các dự án Khu dân cư Thịnh Lang, dự án Mở rộng phía Đông Nam khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.
- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định, phê duyệt đầu tư/dự án đầu tư, điều chỉnh dự án đầu tư đối với các dự án của Công ty Cổ phần SUDICO Hoà Bình phù hợp tình hình thực tế, theo quy định, nhằm đảm bảo tính chủ động, kịp thời và hiệu quả.
- Ủy quyền cho HĐQT Công ty chủ động tìm kiếm đối tác, hợp tác để đầu tư dự án Khu dân cư Thịnh Lang, đảm bảo đủ nguồn vốn thực hiện dự án.

Trên đây là báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị, kết quả thực hiện kế hoạch SXKD và đầu tư năm 2023; kế hoạch SXKD và đầu tư năm 2024 cũng như phương hướng chỉ đạo hoạt động điều hành SXKD năm 2024 và một số nội dung khác.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty thường niên năm 2024 xem xét thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Cty SUDICO;
- TV HĐQT, TV BKS;
- Lưu HĐQT, TCHC.

**T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Việt Cường



DANH SÁCH

TT	SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY THÁNG	NỘI DUNG	NGƯỜI KÝ
1	01/NQ-CT-HĐQT	16/01/2023	Chi trả lương tháng 13 năm 2022 và bồi dưỡng Tết Nguyên đán năm 2023 cho CBCNV Công ty	Chủ tịch Nguyễn Văn Ngọc
2	02 NQ-CT-HĐQT	01/03/2023	Triệu tập họp ĐHĐCĐ thường niên, chốt danh sách cổ đông tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 và thời gian dự kiến tổ chức ĐHĐCĐ	Chủ tịch Nguyễn Văn Ngọc
3	03 NQ-CT-HĐQT	03/04/2023	Thông qua sản phẩm hợp tác kinh doanh của Công ty cổ phần Sudico Hòa Bình	Chủ tịch Nguyễn Văn Ngọc
4	04/ NQ-CT-HĐQT	06/04/2023	Phiên họp Hội đồng quản trị ngày 06/04/2023 của Công ty cổ phần Sudico Hòa Bình	Chủ tịch Nguyễn Văn Ngọc
5	05/ NQ-CT-HĐQT	27/04/2023	Phê duyệt bồi dưỡng cho CBCNV Công ty nhân dịp giỗ tổ Hùng Vương, Lễ Chiến thắng 30/4 và Quốc tế Lao động 1/5 năm 2023	Chủ tịch Nguyễn Văn Ngọc
6	06/ NQ-CT-HĐQT	23/06/2023	Phiên họp Hội đồng quản trị ngày 22/06/2023 của Công ty cổ phần Sudico Hòa Bình	Chủ tịch Nguyễn Văn Ngọc
7	07/ NQ-CT-HĐQT	07/07/2023	Phê duyệt mức chi trả, hỗ trợ giải phóng mặt bằng đối với đất nông nghiệp thuộc sở hữu của các hộ dân tại dự án Khu dân cư Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình	Chủ tịch Nguyễn Văn Ngọc
8	08A/ NQ-CT-HĐQT	21/07/2023	Thông qua sản phẩm hợp tác kinh doanh của Công ty cổ phần Sudico Hòa Bình	Chủ tịch Nguyễn Văn Ngọc
9	08/ NQ-CT-HĐQT	29/08/2023	Bồi dưỡng nhân dịp Lễ Quốc khánh 2/9 năm 2023	Chủ tịch Nguyễn Văn Ngọc
10	09/ NQ-CT-HĐQT	07/09/2023	Hỗ trợ kinh phí cho UBND phường Quỳnh Lâm chỉnh trang khu cây xanh, cảnh quan đô thị tại dự án khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo, thành phố Hòa Bình	Chủ tịch Nguyễn Văn Ngọc
11	09A/ NQ-CT-HĐQT	07/09/2023	Phiên họp Hội đồng quản trị ngày 02/12/2023 của Công ty cổ phần Sudico Hòa Bình	Chủ tịch Nguyễn Văn Ngọc
12	10/ NQ-CT-HĐQT	06/12/2023	Phiên họp Hội đồng quản trị ngày 06/12/2023 của Công ty cổ phần Sudico Hòa Bình	TM. HĐQT Trần Oanh
13	11/ NQ-CT-HĐQT	28/12/2023	Phê duyệt chi bồi dưỡng cho CBCNV Công ty dịp Tết Dương lịch năm 2024	Chủ tịch Nguyễn Việt Cường



CÔNG TY CỔ PHẦN SJ GROUP
CÔNG TY CỔ PHẦN SUDICO HOÀ BÌNH

DANH SÁCH
BIÊN BẢN HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Năm 2023

TT	SỐ BIÊN BẢN	NGÀY THÁNG	NỘI DUNG	NGƯỜI KÝ
1	01/BBH-CT-HĐQT 2023	06/04/2023	Cuộc họp Hội đồng quản trị phiên họp ngày 06/04/2023	Thành viên HĐQT
2	02/BBH-CT-HĐQT 2023	22/06/2023	Cuộc họp Hội đồng quản trị phiên họp ngày 22/06/2023	Thành viên HĐQT
3	03/BBH-CT-HĐQT 2023	02/12/2023	Cuộc họp Hội đồng quản trị phiên họp ngày 02/12/2023	Thành viên HĐQT
4	04/BBH-CT-HĐQT 2023	06/12/2023	Cuộc họp Hội đồng quản trị phiên họp ngày 06/12/2023	Thành viên HĐQT